

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grinden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hagen 1	1965	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1964-1965 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 193 bostadsrätter om totalt 14 426 kvm. Byggnadernas totalyta är 14 906 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kerstin Söderquist	Ordförande
Alexander Lundén	Sekreterare
Elisabet Modén Geidnert	Styrelseledamot
Olov Lindblom	Styrelseledamot
Richard Törner	Styrelseledamot tom 2025-09-30
Anders Halldin	Suppleant
Kerstin Elisabet Hedberg	Suppleant

Valberedning

Annica Örtenhed tom 2026-02-03

Eva Åberg tom 2026-02-23

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Niklas Bromér Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2019 ● Värmeinjustering
- 2020 ● Stambyte med badrumsrenovering och nytt vattenledningssystem
- 2023 ● Skyddsrum i hus 6 och 8 - färdigställda
- 2024 ● Byte av postboxar hus 10 och 12
● Byte av samtliga mattor i hissarna
● Färdigställt målning av altanräcken
● Målning av takkupor
● Förbättrat säkerhet för takarbeten
● Iordningställt lokal för förpackningsåtervinning
● Projektering av balkonger
● Byte till LED-belysning i hissar, förrådsgångar, sop- och rullatorrum mm
- 2025 ● Målning av förrådsgångsdörrar och div. förbättringsmålning av trapphusen
● Byte av postboxar hus 4, 6 och 8
● OVK, obligatorisk ventilationskontroll med kanalrensning i samtliga lägenheter
● Montage av 12 laddplatser för elbilar

Planerade underhåll

- 2026** ● Stamspolning i samtliga lägenheter och dagvattenbrunnar
Rengöring och algskyddsbehandling hus 8
Byte av torktumlare tvättstuga 1 och 2
- 2026-2028** ● Fortsatt projektering och igångsättning av balkongrenovering
- 2028** ● OVK
- 2029** ● Underhåll takplåtar sop- och rullatorrum

Avtal med leverantörer

Årlig kontroll av elanläggningen	Roslagens Styrinstallationer AB
Brandskyddsarbete SBA	Brandsäkra AB
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
EI	Norrtälje Energi
Fastighets- och tekniskförvaltning	Sweax AB
FiberTV	Telia
Fjärrvärme och årlig kontroll med underhåll	Norrtälje Energi
Hissar, service, reparation och underhåll	Roslagens Hiss/Hissgruppen AB/Motum
Snöröjning, halkbekämpning parkering	DKLBC AB
Ventilation	Friska Fläktar Teknik AB

Övrig verksamhetsinformation

Påbyggnad av 40 bostadslägenheter och hissar uppfördes 1991 - 1992 av Skanska AB i samband med förnyad takkonstruktion. På föreningens mark finns 43 garage, 57 p-platser med motorvämarutttag och 99 utan.

Föreningens 14 besöksparkeringsplatser har kompletterats under år 2025 med 12 laddplatser för elbilar.

Lokal finns iordningställd för hushållsnära insamling av förpackningsmaterial. Inväntar kommunens upphandling av entreprenör för hämtning. Lagen träder ikraft 1 januari 2027.

Efter besiktning, teknisk bedömning och analys av alternativ har styrelsen beslutat om att genomföra omfattande renovering av samtliga balkonger. Projektledare har anlåtats genom föreningens fastighets- och tekniska förvaltning SWEAX.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har idag 4 lån placerade hos SBAB, 2 lån härrör sig från tidiga år och påbyggnaden år 1992 och 2 lån från stambytet år 2020. Nytt lån kommer att behövas i samband med balkongreovering. Översikt finns att se under rubrik Skulder till kreditinstitut. Ökade driftskostnader för året har ökat med ca 4 %.

Föreningen har under året belastats med större kostnader för juridiska konsultationer och åtgärder på grund av tvångsförsäljning av en lägenhet samt projektering för balkongreovering. Med anledning av reovering av balkongerna har omprioritering i underhållsplanen gjorts. Fokus och kostnader kommer att ligga på reoveringstiden för att få en så jämn kostnadsfördelning som möjligt.

Kostnaden för montage av elbilsaddning halverades då Naturvårdsverket återbetalade 50 % av kostnaden.

Enligt styrelsebeslut justeras årsavgifterna från 2026-01-01 med 2 % för att täcka ökad driftskostnad.

Förändringar i avtal

El-avtalet med Norrtälje Energi är omförhandlat och gäller i 3 år från 1 januari 2026.

Övriga uppgifter

Föreningen värnar om miljön genom tecknat avtal om Grön el och fjärrvärme med årliga kontroller från Norrtälje Energi. För att minska energikostnaden och få tystare inomhusmiljö har fastigheterna 2 + 1 fönsterglas. Samtliga armaturer i fastigheterna och utomhus har LED-belysning. Ventilationen i lägenheterna kontrolleras vart tredje år och filterbyten görs två gånger per år. Värmeväxlare, kontroll och service av undercentralen och ventilationsanläggningen görs två gånger per år, vilket ska säkerställa en bra inomhusmiljö. Elanläggningen genomgår en årlig kontroll som protokollförs enligt lag.

Matavfall och tidningar samlas in för kompostering och återvinning. Lokal står färdig för kommande hushållsnära insamling av förpackningsmaterial.

Föreningens stora och artrika marker gynnar den biologiska mångfalden. För underhåll av mark och fastighet anlitas lokala entreprenörer så långt det är möjligt.

För att få kontroll på och säkra framtida underhåll finns en underhållsplan sedan många år och som uppdateras årligen.

Social samvaro möjliggörs genom att det finns en boulebana, en uppskattad paviljong med grillplats, lekpark och stora grönytor.

För att värna om trygghet för medlemmar, gäster och entreprenörer genomförs brandskyddskontroller, markeringar av olika slag för utrymning, brandvarnare och brandsläckare. Under år 2025 har Räddningstjänst genomfört tillsyn av föreningens brandsäkerhet i trapphusen och gårdsplaner. Tillsynen visade att ett flertal lägenhetsdörrar inte uppfyllde brandskydd enligt dagens lagkrav. Vid årets slut hade de flesta medlemmar åtgärdat detta. Även föreningen fick ett åläggande om att komplettera varje infart med skylt "Räddningsväg". Parkeringsförbud råder sedan tidigare. Räddningstjänst kommer att följa upp med ny tillsyn. Dörrar till källare, soprum, rum för rullatorer/barnvagnar hålls låsta och vid våra entréer finns kodlås. Hissarna kontrolleras och besiktigas årligen. Hissarna är försedda med nya 5G larmsystem och optiska brytare för att förebygga klämskador.

Besöksparkeringen har kompletterats med 12 platser för elbilsaddning. För säkrare takarbeten finns olika säkerhetsanordningar samt ett utökat snöras skydd för cykelställen.

Föreningen har färdigställt skyddsrummen i hus 6 och 8. Dessa kan inrymma totalt 570 personer i händelse av krig.

För oförutsedda allvarliga händelser har styrelsen en Krishanteringsplan.

Värmeväxlare finns för återvinning av värme ur frånluften. Fjärrvärme värmer vatten och radiatorer och servas av yrkeskunniga. All tappställen i lägenheterna har snålspolning sedan stambytet. Samtlig belysning har LED-lampor och trapphusen har automatiskt till och frånslag. Vi sorterar hushålls- och matavfall. Lokal har iordningställt för kommande insamling av förpackningsmaterial. Ska senast starta enligt lag 1 januari 2027.

Våra ekonomiska system är datoriserade. Föreningen tecknas av två ledamöter i förening och av styrelsen. Underhåll och investeringar görs sedan många år baserat på en mångårig underhållsplan.

Vår ekonomiska förvaltare SBC och Bostadsrätterna stöttar styrelsen med rådgivning och kostnadsfria kurser. Föreningens medlemmar har tillgång till SBC Hemma via inloggning där avier och övrig information finns. <https://hemsida.sbc.se/brf-grinden>

För varje lägenhet har föreningen avsättning till inre fond som avser lägenhetsunderhåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 260 st. Tillkommande medlemmar under året var 31 och avgående medlemmar under året var 28. Vid räkenskapsårets slut fanns det 263 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	13 648 493	13 259 632	12 652 942	12 499 495
Resultat efter fin. poster	909 990	664 681	742 041	281 965
Soliditet (%)	24	23	21	20
Yttre fond	8 349 063	8 466 088	8 101 478	9 085 005
Taxeringsvärde	226 892 000	223 040 000	223 040 000	223 040 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	917	897	842	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,9	96,3	95,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 359	5 426	5 701	5 907
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 187	5 252	5 517	5 716
Sparande / kvm totalyta, kr	296	282	288	352
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	32	23	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	117	116	96	93
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	82	98	75	77
Energikostnad / kvm totalyta, kr	231	247	194	198
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,16	2,19	1,79	-
Räntekänslighet (%)	5,84	6,05	6,77	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	3 408 670	-	-	3 408 670
Upplåtelseavgifter	2 154 570	-	-	2 154 570
Fond, yttre underhåll	8 466 088	-656 025	539 000	8 349 063
Balanserat resultat	9 455 648	1 320 706	-539 000	10 237 354
Årets resultat	664 681	-664 681	909 990	909 990
Eget kapital	24 149 657	0	909 990	25 059 647

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 776 354
Årets resultat	909 990
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-539 000
Totalt	11 147 344

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	592 757
Balanseras i ny räkning	10 554 587

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 648 493	13 259 632
Övriga rörelseintäkter	3	0	175 000
Summa rörelseintäkter		13 648 493	13 434 632
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 265 676	-7 450 416
Övriga externa kostnader	9	-669 694	-519 099
Personalkostnader	10	-270 676	-242 901
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 902 100	-2 887 818
Summa rörelsekostnader		-11 108 146	-11 100 234
RÖRELSERESULTAT		2 540 347	2 334 399
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		53 641	91 256
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 683 998	-1 760 974
Summa finansiella poster		-1 630 357	-1 669 718
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		909 990	664 681
ÅRETS RESULTAT		909 990	664 681

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	95 816 938	98 523 796
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	192 440	43 225
Pågående projekt	15	636 463	101 170
Summa materiella anläggningstillgångar		96 645 841	98 668 191
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 647 241	98 669 591
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		83 555	18 688
Övriga fordringar	17	4 886 226	4 720 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	384 497	327 268
Summa kortfristiga fordringar		5 354 278	5 066 326
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 323 034	2 278 855
Summa kassa och bank		4 323 034	2 278 855
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 677 312	7 345 181
SUMMA TILLGÅNGAR		106 324 553	106 014 773

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 563 240	5 563 240
Fond för yttre underhåll		8 349 063	8 466 088
Summa bundet eget kapital		13 912 303	14 029 328
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 237 354	9 455 648
Årets resultat		909 990	664 681
Summa fritt eget kapital		11 147 344	10 120 329
SUMMA EGET KAPITAL		25 059 647	24 149 657
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	46 187 500	46 687 500
Summa långfristiga skulder		46 187 500	46 687 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	31 127 125	31 591 625
Leverantörsskulder		652 427	567 664
Skatteskulder		21 850	31 524
Övriga kortfristiga skulder		1 520 147	1 587 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 755 857	1 399 369
Summa kortfristiga skulder		35 077 406	35 177 615
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 324 553	106 014 773

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 540 347	2 334 399
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 902 100	2 887 818
	5 442 447	5 222 217
Erhållen ränta	53 641	91 256
Erlagd ränta	-1 686 769	-1 758 392
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 809 319	3 555 081
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-129 295	-114 403
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	367 062	-34 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 047 085	3 405 753
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-879 750	-469 795
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-879 750	-469 795
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-964 500	-3 964 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-964 500	-3 964 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 202 835	-1 028 542
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 894 367	7 922 909
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 097 202	6 894 367

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grinden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,96 - 10,00 %
Yttertak	2,00 - 2,56 %
Fasader	2,38 %
Stamledningar Värme	2,77 %
Dörrar & portar	1,96 %
Stomme och grund	1,57 - 4,33 %
El	3,98 - 10,00 %
Ventilation	2,62 %
Stamledningar VA	2,00 %
Hissar	10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	13 056 132	12 765 218
Hysesintäkter garage	233 640	220 714
Hysesintäkter p-plats	233 118	211 200
Hysesintäkter förråd	9 024	9 528
Intäkter kabel-TV	173 700	173 625
Avsättning till inre fond	-226 000	-226 000
El, moms	2 413	0
Elintäkter laddstolpe moms	23 066	0
Gemensamhetslokal	0	1 474
Upprättande av parkeringsavtal	27 621	3 000
Nycklar/lås vidarefakturering	3 363	2 659
Pantsättningsavgift	34 332	23 220
Överlåtelseavgift	49 080	41 790
Administrativ avgift	9 016	4 606
Andrahandsuthyrning	10 256	8 604
Vidarefakturerade kostnader	9 730	20 000
Öres- och kronutjämning	2	-6
Summa	13 648 493	13 259 632

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	1 000
Försäkringsersättning	0	174 000
Summa	0	175 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	1 106 351	980 266
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 523	18 438
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	40 092	93 295
Städning enligt avtal	0	3 880
Städning utöver avtal	6 575	7 575
Hissbesiktning	24 876	24 000
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	257 314	0
Brandskydd	61 204	19 830
Gårdkostnader	0	35 891
Gemensamma utrymmen	10 014	22 824

Garage/parkering	695	0
Snöröjning/sandning	120 684	186 708
Serviceavtal	0	46 886
Förbrukningsmaterial	17 736	31 622
Summa	1 654 064	1 471 215

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	12 437	22 679
Trapphus/port/entr	7 161	0
Dörrar och lås/porttele	40 217	55 373
Övriga gemensamma utrymmen	5 307	14 249
VVS	29 394	42 358
Värmeanläggning/undercentral	4 261	0
Ventilation	18 656	3 460
Elinstallationer	31 016	46 617
Hissar	318 357	386 492
Tak	0	5 523
Mark/gård/utemiljö	3 920	3 170
Garage/parkering	2 111	24 902
Vattenskada	75 235	58 274
Skador/klotter/skadegörelse	7 125	0
Summa	555 197	663 097

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	368
Entr/trapphus	0	9 275
Sophantering/återvinning	0	96 821
Gemensamma utrymmen	258 020	0
VVS	317 062	0
Ventilation	17 675	34 488
Elinstallationer	0	353 430
Hiss	0	104 943
Balkonger/altaner	0	56 700
Summa	592 757	656 025

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	486 960	480 705
Uppvärmning	1 737 669	1 731 294
Vatten	1 218 037	1 467 902
Sophämtning/renhållning	257 007	257 668
Grovsopor	19 259	26 919
Summa	3 718 932	3 964 488

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	223 488	211 623
Kabel-TV	162 120	144 601
Bredband	7 484	4 377
Fastighetsskatt	351 652	334 990
Korr. fastighetsskatt	-18	0
Summa	744 726	695 591

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	11 067	13 278
Tele- och datakommunikation	4 203	5 436
Juridiska åtgärder	179 149	0
Inkassokostnader	925	525
Övriga förluster	0	3 667
Revisionsarvoden extern revisor	37 500	40 000
Styrelseomkostnader	3 678	3 190
Fritids och trivselkostnader	0	708
Föreningskostnader	17 129	14 858
Förvaltningsarvode enl avtal	268 669	268 461
Överlåtelsekostnad	39 102	46 138
Pantsättningskostnad	35 868	29 812
Övriga förvaltningsarvoden	0	23 000
Korttidsinventarier	18 996	5 999
Administration	43 249	23 533
Konsultkostnader	0	40 494
Bostadsrätterna Sverige	10 160	0
Summa	669 694	519 099

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	232 875	198 692
Arbetsgivaravgifter	37 801	44 209
Summa	270 676	242 901

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 683 998	1 760 799
Dröjsmålsränta	0	63
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	112
Summa	1 683 998	1 760 974

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	133 722 648	133 354 023
Årets inköp	180 986	368 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	133 903 634	133 722 648
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-35 198 852	-32 322 566
Årets avskrivning	-2 887 844	-2 876 286
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 086 696	-35 198 852
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	95 816 938	98 523 796
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 664 000</i>	<i>1 664 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	169 162 000	161 119 000
Taxeringsvärde mark	57 730 000	61 921 000
Summa	226 892 000	223 040 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	278 625	278 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	278 625	278 625
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-278 625	-278 625
Utgående ackumulerad avskrivning	-278 625	-278 625
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 640	138 640
Årets inköp	163 471	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	302 111	138 640
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-95 415	-83 883
Årets avskrivning	-14 256	-11 532
Utgående ackumulerad avskrivning	-109 671	-95 415
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	192 440	43 225

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	101 170	0
Årets investeringar	698 764	101 170
Omfört till Byggnad	-163 471	0
Summa pågående arbeten	636 463	101 170

- Postboxarna har omförts till byggnad i not 14.
- Balkonger kvarstår som pågående

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 400	1 400
Summa	1 400	1 400

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	112 058	104 859
Transaktionskonto	3 715 777	3 545 211
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	4 886 226	4 720 370

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	45 012	11 116
Förutbet fast skötsel	86 963	83 624
Förutbet försäkr premier	214 425	203 724
Förutbet kabel-TV	27 020	27 020
Förutbet bredband	1 247	1 247
Upplupna intäkter	9 830	537
Summa	384 497	327 268

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-05-11	2,68 %	20 002 125	20 216 625
SBAB	2030-05-09	1,20 %	23 375 000	23 625 000
SBAB	2026-06-22	2,89 %	10 625 000	10 875 000
SBAB	2027-09-14	2,71 %	23 312 500	23 562 500
Summa			77 314 625	78 279 125
Varav kortfristig del			31 127 125	31 591 625

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 492 125 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	330 201	3 144
Uppl kostn el	57 727	46 186
Uppl kostnad Värme	197 537	204 189
Uppl kostn räntor	0	2 771
Uppl kostnad Sophämtning	391	375
Uppl kostnad arvoden	4 511	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 417	0
Förutbet hyror/avgifter	1 164 073	1 142 704
Summa	1 755 857	1 399 369

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	123 743 000	123 743 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen fortsätter arbetet med projektering av balkongreovering. Ett välbesökt informationsmöte har hållits. Eventuellt kan reoveringsstart ske till sommaren. Senaste nytt om moms på parkeringsplatser. Skatteverket har beslutat att uthyrning av parkeringsplatser/garage ska omfattas av 25 % moms, med planerat införande den 1 oktober 2026. Beslutet berör parkeringsplatser/garage som hyrs ut separat till medlemmar eller hyresgäster. SBC följer utvecklingen noggrant och uppdaterar löpande med ny information. SBC fortsätter samtidigt förberedelserna inför ett eventuellt införande i oktober 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Norrtälje

Alexander Lundén
Sekreterare

Elisabet Modén Geidnert
Styrelseledamot

Kerstin Söderquist
Ordförande

Olov Lindblom
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Azets Revision & Rådgivning AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 17:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 11:27

DOCUMENT ID:

H1wfSP5jbe

ENVELOPE ID:

SJg8fHw9jWx-H1wfSP5jbe

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Grinden, 714400-0432 - Årsredo visning 2025-12-31.pdf

23 pages

SHA-512:

e7ce9be6a984bd027c4d3f053383c6b72cf877ca3641d939c9fd824f1049bbd340f11534b19a220f5c107909cd6afbc20ad1fdf4c2b66f4f963eafee948c09df

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELISABET MODÉN GEIDN ERT modengeidnert@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 12:52 01.04.2026 12:45	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.191.61
2. OLOV LINDBLOM olindblom@telia.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 13:10 01.04.2026 12:25	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.68.114
3. BENGT ARNE ALEXANDE R LUNDÉN alexander@baal.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 14:54 01.04.2026 14:53	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.82.84
4. KERSTIN SÖDERQUIST kerstingrinden@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 16:14 01.04.2026 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.140.246
5. Niklas Franz Bromér niklas.bromer@azets.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 17:23 01.04.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.9

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grinden, org.nr 714400-0432.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grinden för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-02-25 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grinden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av mina elektroniska signatur

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 17:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 11:27

DOCUMENT ID:

B18frPcoWx

ENVELOPE ID:

BJrfBv9iWg-B18frPcoWx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Grinden 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

f3a1420c622bb19d01b427226eaf160bf421487378505b
08f18918953768aa20eb55746bae4ba588c09a76073b6
1006f7cd679d7cff212ca86db487eb0ac3d6e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Franz Bromér niklas.bromer@azets.com	Signed Authenticated	01.04.2026 17:23 01.04.2026 17:23	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.9

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed